



Ruth Walter vor dem Bauernhaus in Courtepin.

«Altrechtliche Bauten gleichstellen»

COURTEPIN

Die Vier-Generationen-Familie Walter lebt in Courtepin in einem altrechtlichen Bauernhaus. Sie ist von der im Jahr 1972 eingeführten raumplanerischen Neueinteilung der Schweiz in Bauzonen und Nichtbauzonen betroffen. Dabei geht es um - vor dem 1. Juli 1972 - rechtmässig erstellte oder später rückzonierte Bauten. Diese unterstehen seither Baueinschränkungen.

«Wegen der geltenden Vorschriften ist es uns nicht möglich, das Gebäude zeitgemäss für vier Generationen umzubauen. Dies mit der Konsequenz, dass seit über 50 Jahren rund 300 Quadratmeter innerhalb des Gebäudes nicht genutzt werden können», erklärt Ruth Walter. Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen, welche immer noch massgebend sind für die Berechnungen, seien in den meisten Fällen sehr klein. Früher habe man auf kleinen Flächen eng zusammengeliebt. «Das für uns zusätzlich notwendige Raumvolumen, um für vier Generationen ein zeitgemässes Wohnen zu ermöglichen, ist bei uns vorhanden», betont sie weiter, «doch können wir dieses nicht für eine Erweiterung nutzen.» Ruth Walter beschäftigt sich seit vielen Jahren mit dem Raumplanungsgesetz und weiss, dass es in der Schweiz unzählige solcher Fälle gibt. Das ehemalige Bauernhaus ist seit 1933 im Besitz der Familie. Für ihr altrechtliches Bauernhaus ist der Artikel 24c, Absatz 2 des schweizerischen Raumplanungsgesetzes (RPG) massgebend. Solche Bauten können mit Bewilligung der Behörden teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden. Und das, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert respektive nachträglich rechtmässig geworden sind. Geregelt ist dies in Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV), Absatz 3.

Kampf für neue Lösungsansätze

Der neu eingeführte Art. 24c RPG, Abs. 3 sehe für altrechtliche Bauten eine erweiterte Besitzstandsgarantie vor. «Die

«Die Baueinschränkungen schikanieren vor allem die Eigentümer von altrechtlichen Bauten.»

Ruth Walter
Präsidentin der IG «Altrechtlichen Bauten gerecht werden»

Baueinschränkungen für altrechtliche Bauten ausserhalb der Bauzone sind nicht nachvollziehbar», sagt Ruth Walter. Sie betont: «Unser Lösungsansatz beinhaltet, dass Flächen - in altrechtlichen Bauten, welche die gesetzlichen Rahmenbedingungen erfüllen - zu 100 Prozent für Wohnzwecke freigegeben werden sollen. Voraussetzung ist der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände.» Sie unterstreicht, dass heute trotz geltendem Gesetz Neubauten ausserhalb der Bauzonen mit Spezialbewilligungen entstehen. Diese hätten jedoch keinen direkten inhaltlichen Zusammenhang mit dem Art. 24c des Raumplanungsgesetzes.

Einschränkende rechtliche Situation

«Der Gesetzgeber hat unnötig einschränkende, ja auch widersprüchliche, rechtliche Situationen geschaffen», wie Ruth Walter zu bedenken gibt. Sie hat deswegen die Interessengemeinschaft «Altrechtlichen Bautengerecht» gegründet. Diese fordert eine Lockerung von Art. 24c RPG, damit ein zeitgemässes Wohnen in bereits erschlossenen oder einfach zu erschliessenden, altrechtlichen Bauten möglich wird. «Trotz des Versuchs des Gesetzgebers, mit Ausnahmebedingungen dem notwendigen Strukturwandel in der Landwirtschaft gerecht werden, bleiben viele potenzielle Wohnflächen ungenutzt», betont die Initiantin. Nicht dienlich sei die Praxis, dass in nicht gebrauchten Ställen und Räumlichkeiten ausserhalb der Bauzonen Schiffe, Wohnwagen und Autos eingestellt werden können.

Nicht weniger Kulturland

Es gehe der Interessengemeinschaft nicht um den Bau neuer Wohneinheiten, was gemäss aktuellem Gesetz ebenso wenig möglich sei. «Die altrechtliche Baute besteht bereits», betont sie und sagt weiter: «Und diese sollte auch bewohnt werden können. Es würde sich in unserem Fall eine bessere Nutzung des Raumvolumens ergeben und eben das zeitgemässe Wohnen ausserhalb der Bauzone ermöglichen.» Diese räumliche Erweiterung zie-

he weder eine Zersiedelung nach sich noch würde mehr Kulturland in Anspruch genommen werden.

Energetische Nutzung überdenken

Sie meint aber: «Es sollte vielmehr über die energetische Nutzung der Dachflächen nachgedacht werden.» Diese Art Bauten sei im Unterhalt kostenintensiv und müsste regelmässig saniert werden. Besitzerinnen oder Besitzer mit niedrigen Einkommen würde eine zusätzliche Wohneinheit helfen, die Bauten finanziell tragbarer zu machen. «Im Falle einer Nutzung einer bestehenden Liegenschaft ausserhalb der Bauzone erwachsen der Allgemeinheit auch keine Kosten», stellt Ruth Walter weiter fest. Das Gemeinwesen trage zudem keine Erschliessungskosten. «Die Baueinschränkungen schikanieren vor allem die Eigentümer von altrechtlichen Bauten», moniert sie. «Diese würden jedoch Sorge dazu tragen, weil die Bauten seit Generationen den Familien gehören», fügt sie an. Und Ruth Walter fragt auch: «Ist eine Nutzung nicht umweltfreundlicher, als die Angst, dass das Prinzip von Baugelände und Nichtbaugelände unterwandert werden könnte?» Die Anzahl Personen ausserhalb der Bauzonen nehme auch stetig ab. «Gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung nahm diese zwischen 2013 und 2018 auf knapp 430 000 Personen ab.» Das mache rund 5 Prozent der schweizerischen Gesamtbevölkerung aus.

«Es müssen Lösungen her»

«Unser Bezug zu Natur, Klima und zur Landwirtschaft ist sehr gross, und gerade deshalb setzen wir uns so intensiv für unser Anliegen und mit der Interessengemeinschaft auch für andere Betroffene ein. «Es müssen nun Lösungen her», betont Ruth Walter. Es wäre weiter wünschenswert, sagt sie, wenn nicht nur Raumplanungsverbände und weitere Raumplanungsinstitutionen für die Lösungsfindung miteinbezogen würden, sondern vor allem auch die Betroffenen. «Vielleicht wären auf diese Art nicht unzählige Motionen und Weisungen nötig.» tb

Ausserhalb der Bauzone

Anlässlich der laufenden 2. Etappe der Revision des schweizerischen Raumplanungsgesetzes und des Bereichs «Bauen ausserhalb der Bauzonen» haben sich eine Interessengemeinschaft sowie eine Arbeitsgruppe im Kanton Freiburg das Ziel gesetzt, altrechtliche Bauten zeitgemässer und besser zu nutzen. Die Interessengemeinschaft «Altrechtlichen Bauten gerecht werden» setzt sich für eine Lockerung des geltenden schweizerischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV) bezüglich der Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzone ein. Ruth Walter aus Courtepin ist die Präsidentin. Sie sagt: «Das Anliegen einer Lockerung von Art. 24c Abs. 2 RPG sowie einer Anpassung von Art. 42 Abs. 3 Punkt lit. a RPV widerspricht nicht dem Ziel der heutigen Raumplanung.» Walter ist Mitglied von Espace Suisse (Verband für Raumplanung und Umweltfragen). Dieser habe Vorbehalte gegenüber ihrem Anliegen. Ruth und Franz Walter sind auch Mitglied des Vereins zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums (VSLG), der deren Anliegen unterstützt. Ruth Walter sagt, dass auch die Arbeitsgruppe «Bauen ausserhalb der Bauzonen» im Kanton Freiburg gegründet wurde. Mit der Anfrage 2022-CE-470 vom 14.12.2022 erkundigten diese sich, weshalb Streusiedlungen, nach Art. 39 RPV bis heute noch nicht ausgeschieden wurden. «Es kommen Ausbauten nur bei bereits vorhandenen Wohnungen und bei Ökonomieflächen infrage, wenn diese mit einer Wohnung zusammengebaut sind. Da im Kanton Freiburg bisher keine Streusiedlungen ausgeschieden wurden, kommt der restriktivere Art. 24c RPG zur Anwendung», sagt Walter. Dies im Gegensatz zu anderen Kantonen, in denen bei dieser Gebäudekategorie keine flächenmässigen Begrenzungen vorgesehen seien, falls diese sich in Streusiedlungen befinden, fügt sie an.